

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 9
Zaaknr. 60111-2019

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019”

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2020 met betrekking tot het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019”;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- 1a. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Doonheide ong. in Gemert;**
- 1b. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert;**
- 1c. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **IJzerzijk ongen. in Gemert;**
- 1d. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Oost-Om ong. in Gemert;**
- 1e. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Pandelaar 14-16 in Gemert;**
- 1f. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocaties voor de **verkoop van diverse reststroken;**
- 1g. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocaties voor de **verwerking van gebruikswijzigingen;**
- 1h. Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform

de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Weerij 8 in Gemert**;

- 1i. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **Binderseind 23 in Gemert**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 19 maart 2020.

de griffier,



R.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019” heeft met ingang van 7 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Oost-Om ongen. in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 15 november 2019 is de zienswijze email ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt. Op de toekomstige bedrijfskavel zullen bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.2. worden toegelaten. De bedrijfsbestemming die thans aanwezig is wordt verder uitgebreid;
2. Door de uitbreiding van de bedrijfsbestemming zal het uiterlijk van de omgeving rondom de woning van cliënt veranderen. Dit gebeurt ook door de komst van het nieuwe bedrijfspand van Huisman B.V. Niet alleen de omgeving verandert, ook de woning van cliënt wordt verder ingebouwd door verschillende bedrijven;
3. Door de voorziene komst van Huisman B.V. zal cliënt, gezien de korte afstand waarom zijn woning zich van het plan bevindt, geluidshinder ervaren. Daarbij dient ook het woon- en werkverkeer in ogenschouw te worden genomen;
4. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Het verzoek is om de ontsluiting en het woonklimaat zo optimaal mogelijk te houden en niet enkel te verwijzen naar een planschaderegeling.

Beantwoording zienswijze

1. Het plangebied is op te delen in drie gebieden:



Gebied 1: in dit gebied is conform het bestemmingsplan het volgende toegestaan:

- artikel 3.1. lid a: industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

In de lijst van bedrijven staat een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 2.000 m³ aangegeven als milieucategorie 3.2. Hiermee is conform het huidige bestemmingsplan reeds een aannemersbedrijf met milieucategorie 3.2 mogelijk.

Gebied 2:

In dit gebied is conform het bestemmingsplan het volgende toegestaan:

- artikel 7.1 lid a een milieustraat voor het aanvoeren, afvoeren, inzamelen, sorteren, herstellen en opslaan van afvalstoffen van particulieren alsmede kleinschalig bedrijfsafval;
- artikel 7.1 lid B een inrichting voor het composteren van GFT-afval en groenafval.

Conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten is een composteringsbedrijf met aanwezige capaciteit (Niet belucht verwerkingscapaciteit 10.000 ton/jr) in ieder geval te vergelijken met een milieucategorie 4.2 bedrijf. Aangezien het aannemersbedrijf een milieucategorie 3.2 bedrijf betreft is de wijziging voor dit gebied een verbetering.

Gebied 3:

Dit gebied betreft het omzetten van de bestemming 'groen' naar 'bedrijf'. Het groen gelegen tussen de bedrijfskavels heeft qua uitbreiding geen invloed op het woon- en leefklimaat van de locatie van de bezwaarmaker. Door de reeds aanwezige bestemmingen die dicht bij de locatie van de bezwaarmaker zijn gelegen en de ruime afstand tot het perceel (circa 125 meter) zal het wijzigen van de bestemming geen onevenredige nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat (leefomgeving) ter plaatse van het eigendom van uw cliënt. De groenstrook gelegen aan 'Wolfsbossheweg' wordt met ongeveer 10 meter versmald. Dit gedeelte van de groenstrook wordt omgezet in de bestemming 'bedrijf'. Het is enkel deze strook waar eventueel sprake kan zijn van enig effect op het woon- en leefklimaat van reclamant ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De beoordeling van een goed woon- en leefklimaat ziet op een bouwblok met bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf'. Volgens de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' is een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfswoning toegestaan. De beoordeling van een goed woon- en leefklimaat wordt dan ook op basis van de huidige bestemming gedaan.

- industrielawaai: conform het nieuwe bestemmingsplan is een milieucategorie 3.2 bedrijf mogelijk. Bij deze milieucategorie hoort conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 63 meter. Het bedrijventerrein is een gezoneerd industrieterrein. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is deze zone vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Met de vaststelling van een gezoneerd terrein mogen alle bedrijven samen een maximale geluidsbelasting hebben van 50 dB(A). Bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan wijzigt de geluidszone en het gezoneerde terrein niet. De woning aan de Wolfsbossheweg 11 ligt buiten de 50 dB(A) contour in zowel de oude als nieuwe planologische situatie, de woning wordt hiermee voldoende beschermd. De kleine uitbreiding van de bedrijfsbestemming is dusdanig minimaal dat het vrijwel geen invloed op de geluidscontour zal hebben. Wanneer voor de locatie een milieumelding wordt geaccepteerd of milieuvergunning wordt verleend dient middels een geluidsonderzoek te worden aangetoond dat door de activiteiten de geluidscontour niet wordt overschreden. In het bestemmingsplan zal een passende regeling worden opgenomen om dit aspect te borgen;
- wegverkeerslawaai: het bedrijventerrein Wolfsveld kent voor alle bedrijven samen enkele ontsluitingen. Deze ontsluitingen zijn al opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010. Ook was het al mogelijk om bedrijven met de in het bestemmingsplan opgenomen milieucategorie te vestigen. Deze onderhavige wijziging van bestemmingsplan wijzigt niets aan de

ontsluitingswegen. Het verkeer dat een relatie heeft met het onderliggende plan zal vermengd worden met het andere verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met het aspect verkeer in en rond het plangebied. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de woning aan de Wolfsbosscheweg 11 meer hinder gaat ondervinden van de wijziging dan dat al mogelijk was in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010. De zienswijze geeft aanleiding om de planregeling en toelichting uit het bestemmingsplan te wijzigen met betrekking tot industrielawaai.

2. Van het inbouwen van de locatie is door deze ontwikkeling geen sprake. Door het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn er bestemmingsplanmatig mogelijkheden ontstaan om bedrijfskavels dichterbij het perceel van de bezwaarmaker te realiseren. Dit betreft een onherroepelijke situatie. Voor de voorliggende planontwikkeling gaat het enkel om een geringe uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte binnen het stedelijke gebied van Gemert-Bakel. In vergelijking met de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan zal het aanzicht niet veel veranderen. aangezien het bedrijf aan de achterzijde zal ontsluiten voor het laden en lossen en er dus manoeuvreerruimte nodig is op het terrein zal de bouwgrens van het vigerende bestemmingsplan niet of nauwelijks overschreden worden. Hierdoor zal de bestemmingsgrens c.q. de bouwbloksgrens van het vorige bestemmingsplan niet onevenredig worden overschreden. De uiterlijke verschijning van het gebied ter plaatse wijzigt niet onevenredig, het betreft een gezoneerd bedrijventerrein en het overgangsgebied naar het agrarisch landelijk gebied ter plaatse.
3. Het bedrijventerrein Wolfsveld kent voor alle bedrijven samen enkele ontsluitingen. Deze ontsluitingen zijn al opgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010. Ook was het al mogelijk om bedrijven te vestigen binnen dit bestemmingsplan. Deze wijziging van het bestemmingsplan wijzigt niets aan de ontsluitingswegen. Het verkeer dat een relatie heeft met het onderliggende plan zal vermengd worden met het andere verkeer afkomstig van het bedrijventerrein. Het betreft de bestaande wegenstructuur, welke een onherroepelijke status heeft, berekend op basis van bestaande wegen. De uitbreiding van het bedrijfsoppervlak in vergelijking met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is minimaal. Deze minimale uitbreiding zorgt niet voor een onevenredige toename ten opzichte van de planologische situatie ter plaatse. Door deze wijziging is het niet mogelijk om meer bedrijven toe te staan in het gebied of een zwaardere categorie. Momenteel is een groot gedeelte van de locatie braakliggend terrein, dit betreft de feitelijke situatie. Echter is de planologische situatie al vanaf 2010 bestemd met bestemming 'bedrijf'. Het plan dient vergeleken te worden met de mogelijkheden van het bestemmingsplan, niet met de huidige feitelijke situatie. De bestemmingsplanwijziging brengt geen onevenredige nadelige gevolgen met betrekking tot overlast in het gebied. De wegenstructuur voldoet aan de norm en het aantal verkeersbewegingen ter plaatse is voor de soort weg niet onevenredig. Het is dan ook niet noodzakelijk om extra voorzieningen te treffen met betrekking tot de ontsluiting. In het gesprek van 21 november 2019 is aangegeven dat de reclamant vreest voor mogelijk overlast te gaan ondervinden van het vele vrachtverkeer dat langs het huis komt en gaat komen. In het kader van het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om nadere besluiten te nemen om de verkeerssituatie te wijzigen, er is namelijk geen onevenredige verkeershinder in relatie tot het toegestane gebruik.
4. Met betrekking tot planschade is primair de planschaderegeling van de gemeente van toepassing. Het betreffende herziening heeft zijn grondslag in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening beschrijft de procedure van de planschade. Afzonderlijk van deze procedure is er een mogelijkheid om het college te verzoeken om planschadevergoeding.

Op 21 november 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de bezwaarmaker. In het gesprek is toegezegd dat conform de opmerkingen op de tekening een extra groenbuffer / wal wordt overwogen. Om tegemoet te komen, zal op het moment dat de ontsluitingsweg naar Huisman wordt aangelegd (volgens planning najaar 2020), de extra groenbuffer/wal aangelegd naast het perceel Wolfsbosscheweg 11. Op deze manier wordt er voor een nog beter woon- en leefklimaat gezorgd.



Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot een aanpassing van de planregels en de plantoelichting met betrekking tot industrielawaai. Daarnaast zal op het moment dat de ontsluitingsweg naar Huisman wordt aangelegd (volgens planning najaar 2020), de extra groenbuffer/wal aangelegd naast het perceel Wolfsbosscheweg 11.

2.2 Doonheide ong. in Gemert en IJzerzijk ongen. In Gemert

Ontvankelijkheid

Op 14 november 2019 is de zienswijze per e-mail op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. met betrekking tot de planontwikkeling aan Doonheide ong. in Gemert wordt opgemerkt dat de onderbouwing en bewijsstukken met betrekking tot de verplichte aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit ontbreken;
2. bij de planontwikkeling IJzerzijk ongen. In Gemert wordt opgemerkt dat voor het vestigen van een leisurevoorziening op een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein een zware motiveringsplicht geldt. Dit is onvoldoende onderbouwd. Het feit dat nu niet direct een geschikt pand voor handen is buiten het bedrijventerrein en dat in het verleden leisurevoorzieningen zijn geland op het bedrijventerrein is onvoldoende om te voldoen aan de zware motiveringsplicht;
3. er wordt opgemerkt dat bij de planontwikkeling aan de IJzerzijk ongen. in Gemert onvoldoende is onderbouwd dat sprake is van een conceptversterkende werking en een clustering;
4. bij de planontwikkeling IJzerzijk ongen. In Gemert wordt het gemeentelijk beleid waarin staat hoe om te gaan met dergelijke voorzieningen op bedrijventerreinen gemist;
5. er wordt opgemerkt dat bij de planontwikkeling aan de IJzerzijk ongen. in Gemert niet de specifieke locatie, maar het gehele bestemmingsvlak is bestemd als 'Bedrijf – 6'. Het

bestemmingsvlak omvat meerdere percelen, waardoor doormiddel van het voorliggend bestemmingsplan op al deze percelen (nieuw)vestiging van sportscholen mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording zienswijze

1. de onderbouwing en bewijsstukken met betrekking tot de verplichte aanzienlijke kwaliteitswinst van de omgevingskwaliteit zijn aangevuld door de initiatiefnemer en worden aan het bestemmingsplan toegevoegd;
2. artikel 4.4 van de Verordening Ruimte en artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening bepalen dat bij een ontwikkeling van een bedrijventerrein zorgvuldig ruimtegebruik moet worden bevorderd. Oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein, dient te worden tegengegaan. Bij een middelzwaar-en zwaar bedrijventerrein wordt o.a. het gebruik als leisurevoorziening aangeduid als een vorm van oneigenlijk ruimtegebruik. Echter volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 en voor een klein deel van het terrein ook in de milieucategorieën 4.1 en 4.2. Dit betekent dat sprake is van een middelzwaar-en zwaar bedrijventerrein, waarop een leisurevoorziening niet is toegestaan. Echter kunnen we er als gemeente voor kiezen om vestiging op (aangewezen delen van) het bedrijventerrein toch toe te staan, maar dan geldt een motiveringsplicht waarom een dergelijke functie toegelaten wordt op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. Dit betekent dus dat in het geval vestiging op een bedrijventerrein de enige reële optie is, niet-direct aan een bedrijventerrein gebonden functies zo gesitueerd dienen te worden dat ze de bestaande en nog nieuw te vestigen bedrijven niet belemmeren in hun functioneren. In zo'n geval ligt bundeling van dergelijke functies in een hoek of langs de rand van een bedrijventerrein voor de hand en/of menging in een zone waar alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. Dat laatste speelt in dit geval. Binnen nabijgelegen kernen is geen ruimte beschikbaar voor realisering van het onderhavige initiatief. Het betreft een voorziening met een vloeroppervlak van ruim 381m², vermeerderd met de benodigde ruimte voor parkeren. In bestaand stedelijk gebied, buiten locaties op bedrijventerreinen, is er geen ruimte voor voorzieningen van een dergelijke omvang en zijn deze bovendien ongewenst. In het centrum- en woongebied is een ontwikkeling van deze omvang stedenbouwkundig niet inpasbaar. Gezien de structuur van de kern Gemert, met weinig grote panden, een vrij dichte bebouwing en suboptimale bereikbaarheid is om die reden voor de sportruimte gezocht naar een plaats op het nabij de kern gelegen bedrijventerrein. Gezien de omvang van het bedrijventerrein beschikken we niet over gemengde zones. Gelet op de ligging aan de rand van het bedrijventerrein is de locatie goed en veilig bereikbaar vanuit de kern. In het oostelijke deel van het bedrijventerrein is ruimte gemaakt voor middelgrote bedrijven. Binnen deze ruimte is ook de planlocatie gelegen. De ontwikkeling past daarmee binnen de doelstellingen van 'bestaand stedelijk gebied'. In paragraaf 2.1.3. van de plantoelichting is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderhavige plantoelichting is derhalve in overeenstemming met de doelstellingen/uitgangspunten van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld. In vergelijking met een reeds toegestaan bedrijfsgebouw is de ruimtelijke impact beperkt. De oppervlakte bebouwing en de oppervlakte verharding ten opzichte van de totale oppervlakte binnen het bedrijventerrein nemen niet toe. De plannen passen binnen de doelstelling van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid op onder andere het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Om de uitbreiding in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is de plantoelichting opgesteld, ter ondersteuning van een omgevingsvergunning in het kader van artikel 2.12 Wabo. De architectuur kan voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en het gebouw kent eenzelfde uitstraling als de overige bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein Smartpark;

3. de gemeente Gemert-Bakel is te klein om te werken met thematisch ingerichte terreinen voor bijvoorbeeld autoverkoop, PDV/GDV of sport-/leisurevoorzieningen. Een menging van deze functies op het bedrijventerrein heeft ook geleid tot een meerwaarde van het bedrijventerreinen. Een klein voorbeeld hiervan is dat er voor dag en dauw medewerkers van op Smartpark gevestigde bedrijven gaan sporten, er sprake is van dubbel gebruik van parkeervoorzieningen en een verlenging van de dag op het bedrijventerrein wat bijdraagt aan veiligheid;
4. de gemeente realiseert zich dat er geen beleid is opgesteld voor sport- of leisurevoorzieningen. Echter zoals al eerder gesteld, leent de kern Gemert zich niet erg goed voor dergelijke voorzieningen in het centrum of woongebieden. Dit komt mede doordat de oppervlakte van deze voorzieningen de afgelopen jaren is toegenomen in omvang. Dit leidt tot een totale kavelgrootte van ruim boven de 1000m². Een betere plek dan op een bedrijventerrein is hiervoor niet te geven. Wij constateren dat in meerdere gemeenten in de Peel (o.a. Deurne, Asten) sportscholen zich verplaatst hebben naar bedrijventerreinen. Navraag leerde dat dit enerzijds kwam door een betere bereikbaarheid en anderzijds door een gebrek aan geschikte, grotere panden in de kernen zelf. Als bijkomend voordeel geldt dat de bedrijventerreinen ook in de avonden een bepaald gebruik kennen en dat de (lokale) bereikbaarheid (inclusief parkeren) en veiligheid veel beter is;
5. Het is niet de bedoeling van het bestemmingsplan geweest om de bestemming te wijzigen voor het gehele bestemmingsvlak. De bestemming had enkel gewijzigd moeten worden op perceelsniveau.

Op 15 januari 2020 heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met de provincie. De ontwikkeling IJzerzijk is daarin besproken. De ingediende zienswijze en onze reactie daarop zijn besproken. De provincie heeft aangegeven geen beroep in te stellen tegen de ontwikkeling, mits de plankaart wordt aangepast, zoals onder 5 van de zienswijzebeantwoording is beschreven.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen:

1. de onderbouwing en de bewijsstukken t.b.v. de planontwikkeling aan Doonheide ongen. in Gemert worden toegevoegd aan de bijlagen bij het bestemmingsplan;
2. t.b.v. de planontwikkeling aan IJzerzijk ongen. in Gemert wordt de verbeelding aangepast. Op de verbeelding zal de bestemming 'Bedrijf – 6' aangeduid worden op het betreffende perceel. De overige bestemmingen binnen het bestemmingsvlak worden hierdoor niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010'.

2.3 Weerij 8 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 11 november 2019 is de zienswijze email ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijzen is van mening dat:

1. hiermee het laatste stukje groen verdwijnt waar hij nog uitzicht op had;
2. er 5 mooie gezonde bomen worden gekapt en dat dit o.b.v. het bestemmingsplan niet had gemogen;
3. er al diverse ruimtelijke procedures gevoerd waardoor er rondom het perceel geen groen meer over is;

4. door het verwijderen van het groen het kleine stukje privé verdwijnt. Door het verwijderen van het groen kijkt het perceel uit op het personeel op kantoor;
5. de gemeente heeft verzuim om de nabij gelegen weg aan te planten. Er wordt nu enkel onkruid gemaaid;
6. met de beoogde planontwikkeling het woongenot wordt ontnomen.

Beantwoording zienswijze

1. de locatie betreft een bedrijventerrein. De gemeente heeft een taak om ervoor te zorgen dat het openbaar gebied dusdanig wordt ingericht dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk is naar de groenstrook gekeken. Het betreft een groenstrook tussen twee kavels in. Wat betreft de ruimtelijke inpassing van de kavels heeft het groen weinig toegevoegde waarde. Rondom de percelen is voldoende groenbestemming opgenomen om te spreken over een goede landschappelijke inpassing;
2. op 28 maart 2018 is er een omgevingsvergunning met activiteit 'kappen' verleend voor het vellen van 5 bomen. Tegen deze vergunning zijn geen bezwaren ingediend. Hierdoor is de vergunning onherroepelijk en zijn de bomen met de benodigde vergunning gekapt;
3. er zijn in de buurt inderdaad verschillende herzieningen van het bestemmingsplan gevoerd. Deze procedures zijn door de gemeente beoordeeld. Hierbij is geconcludeerd dat er voldaan werd aan een goede ruimtelijke ordening;
4. het betreft een bedrijventerrein. Vrijwel geen enkel kavel heeft een groenstrook langs het perceel liggen. Dit was ook geen uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Wolfsveld 2010'. Vanuit het burendrecht is geregeld dat een raam op 2 meter afstand van een buurperceel gelegen moet worden. Indien de bebouwing op de perceelgrens wordt gerealiseerd mag er geen raam met doorkijk gerealiseerd worden. Hierdoor is de privacy gewaarborgd en zal er geen rechtstreeks zicht zijn op de medewerkers van het kantoor;
5. de verbinding Weerijs/Dommel is in het voorjaar van 2019 aangelegd. De groenstrook naast de woning moet nog worden ingeplant. Het inplanten zal in het voorjaar worden gerealiseerd;
6. zoals eerder aangegeven in de beantwoording betreft het in dit geval een bedrijventerrein. Het is dan ook niet vreemd dat tegen het perceel een bedrijfsbestemming wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft op meerdere plekken groene zones, echter zijn dit meestal plekken met een relatief groter oppervlak zodat deze voor de gemeente ook goed te onderhouden zijn. Door de situering tussen 2 bedrijfskavels heeft het groen weinig landschappelijke meerwaarde en is een herziening van het bestemmingsplan opgestart om de bestemming om te zetten naar de bestemming 'bedrijf-2'.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassingen.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

1. Enkele tekstuele aanscherpingen;
2. Stikstofdepositie:
 - m.b.v. AERIUS-berekeningen is aangetoond dat er als gevolg van de planontwikkelingen aan Doonheide ongen. In Gemert, IJzerzijk ongen. in Gemert, Oost-Om ongen. in Gemert, Pandelaar 14-16 in Gemert en Weerij 8 in Gemert er geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats zal vinden. Hiermee vormt stikstof géén belemmering. Deze berekeningen worden en toegevoegd als bijlagen bij het bestemmingsplan en verwerkt in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen;
 - voor de planontwikkeling aan de Dr. Douvenstraat ong. is een berekening overlegd waarmee is aangetoond dat stikstof geen belemmering is. Echter is in deze berekening uitgegaan van een aanname en geen exacte berekening hoeveel stikstofdepositie het betreft. De Odzob heeft aangegeven dat de berekening hierop moet worden aangepast. Om aan dit verzoek te voldoen zal het rapport hierop worden aangepast en worden toegevoegd aan het bestemmingsplan;
3. Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert (ontwikkellocatie): Waterschap Aa en Maas heeft verzocht om de concrete uitwerking van de wateropvang in het bestemmingsplan op te nemen. Om aan dit verzoek te voldoen wordt onderstaande tekst toegevoegd aan de plantoelichting: *“Het verhard oppervlak van het projectgebied in de nieuwe situatie is minder groot dan in de oude situatie. Dit betekent dat er volgens de keur van het Waterschap geen compensatieplicht is ten aanzien van de wateropgave. Voor het gemeentelijke beleid geldt dat de nieuwe situatie bekeken wordt los van de bestaande situatie. Het nieuwe verhard oppervlak in het projectgebied met een opgave van 60mm geeft een totale wateropgave van 295m³. Als gevolg van de hoge grondwaterstanden in en om het projectgebied is infiltratie ter plaatsen maar zeer beperkt mogelijk. In de openbare ruimte rondom het appartementengebouw zijn enkele wadi's ontworpen. Hierin kan ongeveer 90m³ water worden opgevangen, geborgen en worden geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd. De resterende hoeveelheid water van 205m³ moet op het gemeentelijke riool worden geloosd en worden afgevoerd naar een waterberging elders in Gemert. De capaciteit van het riool laat dit op deze locatie toe. Echter het gemeentelijke beleid vraagt om een financiële bijdrage wanneer de wateropgave niet binnen het projectgebied kan worden ingevuld. In de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden hierover nadere afspraken gemaakt”;*



4. Oost-Om ongen. in Gemert: op 19 december 2019 is een selectiebesluit genomen. Als gevolg hiervan is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' komen te vervallen. Het selectiebesluit wordt als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd. Daarnaast wordt de conclusie verwerkt in plantoelichting en de verbeelding hierop aangepast.